

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3166) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummer
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Mi 1** Mischgebiete
- 0,6** Grundflächenzahl
- FH** maximale Firsthöhe in Meter über Oberkante Erschließungsstraße
- 3** Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- 0** offene Bauweise
- Baugrenze**
- 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Schule
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- 6. Verkehrsflächen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - öffentliche Parkflächen
 - Rad- und Gehwege

- 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdisch (Regenwasserkanal)

- 9. Grünflächen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gehölzerhaltung
 - Mehrgenerationenpark

- 12. Fläche für die Landwirtschaft und Wald**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Wald

- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 15. Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Leitungsträger (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB), hier: Lärmpegelbereich III
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

III. Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Mischgebiet (Mi 1) gemäß § 6 BauNVO**
Die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen – Wohngebäude, – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, – Gartenbaubetriebe, – Tankstellen und – Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sind gemäß § 1 (5) BauNVO im Mi 1 nicht zulässig.
- 1.2 Mischgebiet (Mi 2) gemäß § 6 BauNVO**
Die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen – Geschäftsbauwerke, – Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, – sonstige Gewerbebetriebe, – Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, – Gartenbaubetriebe, – Tankstellen und – Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sind gemäß § 1 (5) BauNVO im Mi 2 nicht zulässig.

1.3 Mischgebiete (Mi 1 u. 2) gemäß § 6 BauNVO
Die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des B-Planes Nr. 291.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH) dürfen nicht überschritten werden. Die Firsthöhe (FH) wird definiert als Oberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut. Der untere Bezugspunkt für die max. festgesetzten Firsthöhen ist die Fahrbahnoberfläche der zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt. Für die Ermittlung des höchsten Punktes ist nur der Abschnitt der Verkehrsfläche zu berücksichtigen, der an das Grundstück angrenzt.

3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Bereich der Mischgebiete Mi 1 und Mi 2 ist für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze eine Tiefgarage zu errichten. Die Bereiche der Teilbereiche, die nicht von baulichen Anlagen überdeckt sind, sind mit einer Substratschicht von mindestens 50 cm bis 80 cm Stärke zu überdecken.

4. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Gehölzerhaltung“ vorhandenen Einzelbäume sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang ist als Ersatz ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in der folgenden Pflanzperiode innerhalb der festgesetzten Fläche zu pflanzen.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Allgemeine Maßnahme für Natur und Landschaft
Für Außenbeleuchtungen sind insektenverträgliche Leuchtmittel mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 570 bis 630 nm), wie z. B. warmweiße LED (3000-2700 K) zu verwenden. Sofern diese Leuchtmittel in bestimmten Bereichen aufgrund der Anforderungen an die Arbeitssicherheit nicht verwendet werden können, sind andere insektenverträgliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik ausnahmsweise zulässig. Es sind geschlossene, nach unten ausgerichtete, Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite zu verwenden.

5.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

a) Bauverfahren (Brutvögel)
Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen und vorhandenen künstlichen Nisthilfen (Brutkästen) oder Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abrissmaßnahmen an Gebäuden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Artgruppe der Brutvögel führen können, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen/Baumfällarbeiten oder die Beseitigung von Vegetationsstrukturen künstlichen Nisthilfen des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltausbegeleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Besetzungen europäischer Vogelarten resultieren. Die Bauarbeiten sind zu befrüchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

b) Gebäudeabriss (Fledermäuse)

Abbrucharbeiten an Gebäuden dürfen nur außerhalb der Wochenstubezeit (Schwangerschaft, Geburten und Versorgung nicht selbständiger Jungtiere) und der Überwinterung stattfinden. Daher sind Abbrucharbeiten nur zwischen Ende Juli und Ende Oktober sowie im April zulässig. Da Fledermäuse nach der Überwinterung wenig Fettreserven haben, ist der Abbruchzeitraum im Spätsommer/Herbst dem im Frühjahr vorzuziehen. Weiterhin muss der Abbruch mit einer ökologischen Baubegeleitung (OBB) durchgeführt werden. Diese OBB muss von einer fachkundigen Person ausgeführt werden. Basierend auf den vorliegenden Untersuchungsergebnissen können Strukturen, welche potenziell von Fledermäusen besetzt sind, gezielt lokalisiert werden. Die federmauskundige Person kann dann den „Fledermausfreundlichen“ Abbruch dieser Stellen gezielt mit der Baufirma abstimmen und die Mitarbeiter*innen vor Ort über das genaue Vorgehen anweisen. Werden dann Fledermäuse angetroffen, können die Tiere sach- und fachgerecht geborgen, bis zum Abschluss der Abbrucharbeiten versorgt und dann in die Freiheit entlassen werden (ökologische Baubegeleitung).

c) Baumfällung (optional, nur bei entgegen der Festsetzungen dennoch erforderlich werdenden Baumfällungen der Baumreihe im nördlichen Flanzgebiet)

In der Baumreihe am nördlichen Rand des Schulgebietes befindet sich ein Balzquartier des Kleinaubendgläders. Die Baumreihe ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert und wird daher nicht in Anspruch genommen. Sollte entgegen der Festsetzung diese Baumreihe doch entfernt werden müssen, darf die Fällung der Bäume nur in einem Bauzeitenfenster außerhalb der Sommermonate, also nur zwischen Anfang Oktober und Ende März stattfinden. In dem Fall sind dann vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (s. folgender Spiegelstrich).

d) Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen; Anbringen von Fledermauskästen in der nahen Umgebung (optional, nur bei entgegen der Festsetzungen dennoch erforderlich werdenden Baumfällungen der Baumreihe im nördlichen Flanzgebiet)

Wenn es zur Fällung der Baumreihe mit dem nachgewiesenen Balzquartier des Kleinen Aubendgläders kommt (derzeit nicht anzunehmen), wird der Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG (1), 3 für den Kleinaubendgläder ausgelöst. Mittels CEF-Maßnahmen (continued ecological functionality-measures) kann und muss die betroffene Lebensstätte dann ausgeglichen werden. Die Planung und Umsetzung der notwendigen CEF-Maßnahmen orientiert sich an den Empfehlungen aus dem Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ für die Berücksichtigung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen in Nordrhein-Westfalen (Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz, 2013). Da es sich hier um ein Balzquartier handelt, werden 5 Kästen aus gutachterlicher Sicht für den Ausgleich als ausreichend angesehen. Diese sollen als Gruppe an einen störungsarmen Standort im räumlichen Zusammenhang von höchstens 500 m Entfernung mit dem verorteten Quartier angehängt werden. Als Maßnahmenstandorte eignen sich Wälder oder Waldinseln, die sich an den Standortverhältnissen des verorteten Quartiers orientieren. Die konkrete Festlegung von Standorten zur Umsetzung der Maßnahme wird dann in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde und einer vom behördlichen Naturschutz autorisierten Fachperson (Biologe oder vergleichbare Qualifikation, ggf. Umweltausbegeleitung (UOB)) getroffen. Zu beachten ist, dass die kastentragenden Bäume dauerhaft aus der Nutzung genommen werden und die Kästen voraussichtlich jährlich gereinigt und auf ihre Funktionalität geprüft werden müssen.

6. NUTZUNG DER SOLAREN STRAHLUNGSENERGIE, INSBESONDERE DURCH PHOTOVOLTAIK (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Mi sind die nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden sowie von Nebengebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarmärkellektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmärkellektoren anrechnung werden.

7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiet von 60 / 50 dB(A) (Tag / Nacht) werden in einem Teilbereich überschritten. Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-01: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Dabei werden die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume auf der Basis der nachfolgenden Lärmpegelbereiche wie folgt festgelegt:

Lärmpegelbereiche (LPB)	Geschoss	Teilbereich
Fassaden zur Graf-Stauffenberg-Straße *)	EG u. OG	III
Seitenfassaden *)	EG u. OG	III
Rückseiten der Gebäude *)	EG u. OG	-

***) Erläuterungen/Definition:**

Fassaden zur Achse der Graf-Stauffenberg-Straße, Vorderfassade: Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Achse der Graf-Stauffenberg-Straße bilden

Seitenfassaden: Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Achse der Graf-Stauffenberg-Straße bilden

Rückseiten der Gebäude: Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Achse der Graf-Stauffenberg-Straße bilden

b) Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, soweit keine Lüftung über eine Rückseite Gebäudelaufassade *) möglich ist. Gleiches gilt für Räume mit lauffördernden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

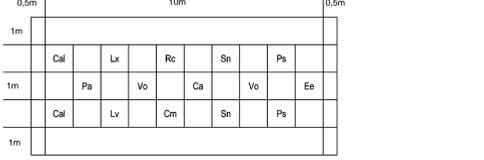
c) Abweichungen von den a, g, Festsetzungen sind mit dem entsprechenden schalltechnischen Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

8. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die nachfolgend aufgeführten Sträucher in der angegebenen Qualität anzupflanzen. Dabei ist das nachfolgend abgebildete Pflanzschema einzuhalten. Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Beibehaltung der Grundstücke auszuführen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig für Ersatz zu sorgen.

Symbol	Deutscher Name	Botanischer Name	Qualität
Rc	Rosahrose	Rosa canina	Str., Zxv., 60-100
Ca	Hartnagel	Cornus alba/sanguinea	Str., Zxv., 60-100
Ca	Hasel	Corylus avellana	Str., Zxv., 60-100
Ee	Pfaffenhütchen	Eucrymus europaeus	Str., Zxv., 60-100
Lv	Liguster	Ligustrum vulgare	Str., Zxv., 60-100
Fa	Vogelkirsche	Prunus avium	Str., Zxv., 60-100
Ps	Schlehe	Prunus spinosa	Str., Zxv., 60-100
Lx	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Str., Zxv., 60-100
Sn	Höklander	Sambucus nigra	Str., Zxv., 60-100
Vo	Schneeball	Viburnum	Str., Zxv., 60-100
Cm	Weißdorn	Crataegus monogyna	Str., Zxv., 60-100

Pflanzschema



9. ZUORDNUNG DER EXTERNEN MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH / KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Kompensation des bestehenden Defizits von 14.468 Werteinheiten hat durch die Abbildung von Werteinheiten auf dinglich gesicherten Flurstücken innerhalb des Flächenpools „Rittergut Osthof“ zu erfolgen. Diese externen Kompensations- und Ersatzmaßnahmen werden gemäß § 9 (1a) BauGB den Eingriffflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet.

ORTLICHE BAUVORSCHRIFT (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, i. V. m. §§ 84 und 80 BauNVO)

1. GELTUNGSBEREICH (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 291 „Michaelisschule“.

2. EINFRIEDUNGEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

In den Mischgebieten sind Einfriedungen im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Verkehrsfläche zur Erschließung des Grundstücks) nur bis max. 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Lebende Einfriedungen (Hecken) sind höhenmäßig zurückzuschneiden. Einfriedungen dürfen nur in Form von Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen sowie Eiben (taxus baccata) und Lärchen (larix kaempferi, larix decidua) hergestellt werden. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z. B. Metall- und Holzläufe) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecken integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind.

3. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 84 Abs. 3 Nr. 4 NBauO)

3.1 Vorgärten
In den Mischgebieten sind die Vorgärten, als nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Straßengrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudefassade sowie deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsanlagen, insgesamt gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig.

3.2 Außenanlagen

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind auf mindestens 5 % der jeweiligen Grundstücksfläche wahlweise a) Blühstreifen (z. B. Regioagut „Osnabrücker Mischung“), oder b) Staudenpflanzungen mit nachblühenden und nektarreichen Arten zur Erhöhung des Insektenvorkommens anzulegen.

4. BEGRÜNDUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)

In den Mischgebieten sind Flachdächer und fachgeneigte Dächer mit einer Neigung < 15° sind zu mindestens 80 % und einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm dauerhaft zu begrünen. Von dieser Verpflichtung sind Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche < 20 m² ausgenommen, sofern die Dächer der Hauptgebäude einer Begrünungspflicht unterliegen.

5. ORDNUNGSWIDRIGKEIT (§ 80 NBauO)

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften 2 bis 4, zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen richten sich nach den Bußgeldvorschriften des § 80 (5) NBauO und werden hier mit einer Geldbuße von 50.000,00 € geahndet.

HINWEISE

1. INKRAFTTRETEN

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 291 „Michaelisschule“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Auf der Nathe Nord“ und des Bebauungsplanes Nr. 12 „Auf der Nathe“ für den Geltungsbereich außer Kraft.

2. EINSICHTNAHME VON VORSCHRIFTEN UND GUTACHTEN

Die dieser Planung (B-Plan Nr. 291) zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften), Gutachten und Konzepte können während der Dienststunden bei der Stadt Georgsmarienhütte im Baumt angesehen werden.

3. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische, ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherven, Hölzleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenfunde oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Oberste oder Spuren, z. B. Versteinerungen, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 (1) des NDSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 2 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. ALLTAGES: ENTNAHME UND/ODER FREILEGUNG VON GRUNDWASSER

Um eine Beeinträchtigung des Plangebietes oder im Immissionspfad Grundwasser auszuschließen, ist aus Vorsorgegründen eine Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser ausgeschlossen.

5. VERSORGUNGSLEITUNGEN IN DER NÄHE VON BÄUMEN UND PFLANZBEETEN

Leitungsstrassen nach GW 125 sind grundsätzlich von Baumstandorten freizuhalten. Bei einem Abstand von 2,50 m sind Schutzmaßnahmen in der Regel nicht erforderlich. Quelle: Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Arbeitsausschuss Kommunaler Straßenbau). Baumstandorte oder Pflanzbeete sind nicht über Versorgungsleitungsstrassen einzuplanen. Das Wurzelwerk beschädigt die Versorgungsleitungen und schränkt deren Zugänglichkeit ein. Ggf. sind weitere Wurzelschutzmaßnahmen wie Schutzfolien o. a. vorzusehen. Bäume sind nicht in unmittelbarer Nähe zu den Straßenleitungen zu pflanzen. Sie schränken die Ausleuchtung stark ein und erhöhen den Unterhaltungsaufwand durch Beschädigungen oder erforderliches Freischnitten. Für die Versorgungsleitungen sind ausreichend große Trassenbereiche vorzusehen.

6. LANDWIRTSCHAFTSSPEZIFISCHE IMMISSIONEN

Das Plangebiet befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Wind) kommt, die aus der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich unter witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nächten auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte den Bebauungsplan Nr. 291 „Michaelisschule“, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift als Sälzung sowie die Begründung mit Umweltausbegeleitung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, i. V. m. §§ 84 und 80 NBauO)

Georgsmarienhütte, _____
Bürgermeister/in (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 27.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 291 „Michaelisschule“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 07.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Georgsmarienhütte, 09.02.2022
Bürgermeister/in (Siegel)

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Georgsmarienhütte, Gemarkung Oesede, Flur 3
Maßstab: 1:1.000
Geschäftsnachweis: L4-77/2020
Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© Februar 2020
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.02.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, _____
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
-Katasteramt Osnabrück-

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 08.12.2021 dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 291 „Michaelisschule“ und der Begründung zugestimmt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 07.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 15.02.2022 bis einschließlich 16.03.2022 durchgeführt. Im Zeitraum vom 08.02.2022 bis einschließlich 16.03.2022 fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Georgsmarienhütte, 09.02.2023
Bürgermeister/in (Siegel)

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 21.06.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 291 „Michaelisschule“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 291 „Michaelisschule“ mit der Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 04.07.2023 bis einschließlich 04.08.2023 öffentlich ausliegen. In diesem Zeitraum sind die ausliegenden Unterlagen gemäß § 4a (4) BauGB zusätzlich über www.georgsmarienhütte.de sowie über das Landesportal luv.niedersachsen.de zugänglich. Im Zeitraum vom 23.06.2023 bis einschließlich 24.07.2023 fand gemäß § 4 (1) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23.06.2023 statt.

Georgsmarienhütte, _____
Bürgermeister/in (Siegel)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) und 4 (1) BauGB den Bebauungsplan Nr. 291 „Michaelisschule“ in seiner Sitzung am _____ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, _____
Bürgermeister/in (Siegel)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 291 „Michaelisschule“ wurde gemäß § 10 (3) BauGB am _____ im Amtsbau Nr. _____ für den Landkreis Osnabrück veröffentlicht. Der Bebauungsplan Nr. 291 „Michaelisschule“ ist damit am _____ in Kraft getreten.

Georgsmarienhütte, _____
Bürgermeister/in (Siegel)

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 291 „Michaelisschule“ sind gemäß § 215 BauGB eine beschriebene Zielsetzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, _____
Bürgermeister/in (Siegel)

